

Federführender Dezernent:

Federführende/r Fachbereich/Dienststelle: Ortsverwaltung Plittersdorf

Beteiligte/r Fachbereich/e/Dienststellen:

TOP: **Bebauungsplan "Östlicher Ortseingang (Feuerwehr)" in Rastatt-Plittersdorf**
 - Anpassung des Geltungsbereiches
 - Billigung der Planung
 - Frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus	Zuständigkeit
Ortschaftsrat Plittersdorf	31.05.2022	öffentlich	Vorberatung

Anlagen:

Anlage 1: Geänderter Geltungsbereich

Anlage 2: B-Plan / Zeichnerischer Teil

Beschlussvorschlag:

Der Ortschaftsrat Plittersdorf empfiehlt dem Technischen Ausschuss und dem Gemeinderat folgende Beschlussfassung:

- a) Der in Anlage 1 dargestellte geänderte Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Östlicher Ortseingang (Feuerwehr)“ wird beschlossen.
- b) Der Entwurf des zeichnerischen Teils des Bebauungsplans „Östlicher Ortseingang (Feuerwehr)“ in Plittersdorf gemäß Anlage 2 wird gebilligt.
- c) Die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wird beschlossen.

Beratungsergebnis:						
einstimmig	mit Stimmenmehrheit	Anzahl JA	Anzahl NEIN	Anzahl Enthaltungen	laut Beschlussvorschlag	abweichender Beschlussvorschlag
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

I. Sachdarstellung und Begründung:

Der Gemeinderat hat zuletzt in der Sitzung vom 26. Juli 2021 die Aufstellung des Bebauungsplans „Östlicher Ortseingang (Feuerwehr)“ in Plittersdorf gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Regelverfahren beschlossen. Hierbei wird auf die Drucksache Nr. 2021-139 (einschließlich der Anlagen zu dieser Drucksache) verwiesen.

Anschließend wurde in der Zeit vom 9. August 2021 bis einschließlich 10. September 2021 die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch Auslegung durchgeführt. Während dieser Frist wurden keine Stellungnahmen abgegeben

Inzwischen wurde das Verfahren zur 12. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) am 15. Oktober 2021 zum Abschluss gebracht. Damit ist die Siedlungserweiterung am östlichen Ortsrand bauplanungsrechtlich vorbereitet und im wirksamen FNP als „gemischte Baufläche“ dargestellt, sodass der Bebauungsplan "Östlicher Ortseingang (Feuerwehr)" aus dem FNP entwickelt werden kann.

Darüber hinaus wurden auf der Ebene der Bebauungsplanung die schallschutztechnischen, artenschutzrechtlichen und straßenrechtlichen Rahmenbedingungen erörtert. Auf dieser Grundlage wurde der zeichnerische Teil des Bebauungsplanentwurfes konkretisiert, sodass der Technische Ausschuss, der Ortschaftsrat und der Gemeinderat nun gebeten werden, sich mit der Billigung der Planung zu befassen.

Anpassung des Geltungsbereichs

Im Laufe der Bearbeitung wurde festgestellt, dass eine Anpassung des Geltungsbereichs notwendig ist, um den Anschluss des Baugrundstücks an die öffentliche Verkehrsfläche rechtssicher festzusetzen. Der Geltungsbereich „Östlicher Ortseingang (Feuerwehr)“ wurde deshalb geringfügig erweitert und umfasst jetzt auch den südlich angrenzenden Radweg sowie das dazugehörige Begleitgrün entlang der Landesstraße L77. Der Gemeinderat wird gebeten, den vergrößerten Geltungsbereich gemäß Anlage 1 zu beschließen.

Billigung der Planung

Im Zuge der letzten Planungsschritte wurde der in der Anlage 2 beigefügte Entwurf des zeichnerischen Teils des Bebauungsplans erarbeitet.

Das Baugrundstück für die Feuerwehr wird als „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der besonderen Zweckbestimmung „Feuerwehr“ festgesetzt.

Im Bereich der Wasserwirtschaft wurde die Planung weiter konkretisiert, sodass das anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück der Feuerwehr versickert werden soll. Dafür ist am östlichen Rand des Plangebietes eine Fläche für die Versickerung eingeplant, die gleichzeitig als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ dienen kann. Die Größe der Fläche, die an dieser Stelle für die Versickerung in Anspruch genommen werden kann, beinhaltet auch Reservekapazitäten, die zu einem späteren Zeitpunkt für die Entwicklung der nördlich angrenzenden Fläche aktiviert werden können.

Im Osten des Plangebiets ist angrenzend an die Versickerungsfläche ein bepflanzter Grünstreifen vorgesehen, dadurch wird eine angemessene Begrünung des Ortseinganges sowie ein Übergang zur freien Landschaft geschaffen.

Auch an den anderen Grenzen des Baugrundstücks, die sich entlang der öffentlichen Verkehrsflächen erstrecken, sollen Grünflächen und Baumpflanzungen sowohl eine ansprechende Gestaltung des Ortseingangs sichern als auch einen ökologischen Beitrag leisten. In diesem Sinne sollen die Grünstreifen entlang der Landesstraße erhalten und aufgewertet werden und durch die Pflanzung von straßenbegleitenden Bäumen auf dem Baugrundstück flankiert werden. Auch entlang der künftigen Straßenfläche im Westen des Geltungsbereichs ist eine private Grünfläche mit einer Baumreihe vorgesehen. Außerdem wird im Bebauungsplan ein Pflanzgebot festgesetzt, wonach ein großkroniger Baum/ 4 oberirdische Stellplätze gepflanzt werden soll. Darüber hinaus wird für das Gebäude ein Flachdach mit extensiver Dachbegrünung festgesetzt.

Aufgrund der Anregung der Feuerwehr Rastatt wurde der Wunsch nach einer separaten Einfahrt für die Einsatzfahrzeuge berücksichtigt. Die Feuerwehr wird nun über zwei Zufahrten direkt von der Landesstraße L77 erschlossen. Dabei wird strikt zwischen der Zufahrt für Personenkraftwagen und der Zufahrt für Einsatzfahrzeuge unterschieden. Diese Ergänzung wurde bereits mit dem zuständigen Referat im Regierungspräsidium Karlsruhe abgestimmt.

Zur Klärung der Frage nach der straßenrechtlichen Anbaubeschränkung bei einer einseitigen Bebauung entlang der Landesstraße L77 haben Gespräche mit dem zuständigen Referat im Regierungspräsidium Karlsruhe ergeben, dass bei einer einseitigen Bebauung außerhalb der Ortsdurchfahrt die Anbaubeschränkung nach § 22 Straßengesetz (StrG) eingehalten werden muss. Demnach dürfen entlang von Landesstraßen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung von bis 20 Metern nicht errichtet werden.

Das hatte zur Folge, dass zur Einhaltung der Anbaubeschränkung das Baufenster der Feuerwehr an den nördlichen Rand des Plangebiets verschoben und die notwendigen Stellplätze davor angeordnet wurden.

Diese städtebauliche Konzeption führt dazu, dass die Lärmintensiven Nutzungen (Stellplätze für Personenkraftwagen und Einsatzfahrzeuge, Fläche für Übungen) zur Landesstraße L-77 orientiert sind und dass die schalltechnische Abschirmung in Richtung Norden durch den Baukörper der Feuerwehr gewährleistet wird. Zur Sicherung dieses Schallschutzkonzeptes soll am nördlichen Rand des Baufensters eine Baulinie mit einer Mindestwandhöhe festgesetzt werden.

Gleichzeitig soll die innere Organisation des Gebäudes so beschaffen sein, dass die Fahrzeughalle und der Vorplatz für die Einsatzfahrzeuge möglichst weit von der bestehenden Wohnbebauung in der Fährstraße geplant werden sollen. In diesem Sinne wurden die Flächen für Stellplätze vor dem Baufenster unterschiedlich festgesetzt:

- im westlichen Teil, vor den Gebäudeteilen in denen überwiegend Schulungs-, Büro und Sozialräumen untergebracht werden sollen, wurde eine Fläche für Pkw-Stellplätze geplant;
- im östlichen Teil sind vor den Gebäudeteilen, die als Fahrzeughalle ausgebildet werden sollen, Stellplätze für die Einsatzfahrzeuge vorgesehen.

Die Aspekte des Schallschutzes und eventuell erforderliche Schallschutzmaßnahmen werden in weiteren Verlauf des Planungsprozesses durch einen Schallgutachter genauer untersucht.

Weiteres Vorgehen

Auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfes gemäß Anlage 2 sollen im weiteren Verlauf des Aufstellungsverfahrens die Durchführung der Umweltprüfung mit Umweltbericht (einschließlich der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung), ein Artenschutzgutachten sowie das Schallgutachten in Auftrag gegeben.

Mit der Billigung der Planung wird die Verwaltung die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchführen.
